

Wohnung zu vermieten



Wohnung Nr. 4

Barrierefreie, moderne 3-Zimmer-  
Wohnung mit Garagenstellplatz  
in Tiengen zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 10
Grundriss	11
Was wir Ihnen bieten	12-13
Über uns / AGB's	14-16



## HIGHLIGHTS



**Hochwertige 3 Zimmer Wohnung in einer qualitätsvollen Wohnlage mitten in der malerischen Altstadt von Tiengen**



**Barrierefreie Erschließung der Wohnung durch einen modernen Personenlift sowie einer bodengleichen Dusche im Badezimmer**



**Professionelle Hausverwaltung und vollumfänglicher Hausmeisterservice für das gesamte Objekt**



**Diese sehr gepflegte Wohnung überzeugt durch einen optimal geschnittenen Grundriss, hochwertige Bodenbeläge sowie eine moderne Einbauküche. Die gemütliche Terrasse rundet das Angebot ab**



**Hohes Platzangebot durch einen Abstellraum in der Wohnung sowie eine PKW-Garage**



**Direkt im Herzen der Innenstadt von Tiengen mit einer hervorragenden Infrastruktur in den Bereichen Einzelhandel, Ärztliche Versorgung Behörden sowie Gastronomie**



**Bahnhof nur 5 Gehminuten entfernt mit direkter S-Bahn Anbindung nach Basel und Zürich**



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Hochwertige **3 Zimmer Wohnung** mit **ca. 90 m<sup>2</sup>** Wohnfläche in einem stilvollen und gepflegten **6 Parteienhaus** zu vermieten



**Harmonische Hausgemeinschaft** mit professioneller Hausverwaltung und vollumfänglichem Hausmeisterservice; sehr gepflegtes Gesamtobjekt (Treppenhaus, Außenanlage etc.)



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit zentraler **Warmwasseraufbereitung** und Radiatoren in den Räumen



Anmietung kann **zum 01. April 2026** erfolgen. Es wird ein langfristiges Mietverhältnis mit einem zuverlässigen Mieter angestrebt



**PKW-Garage** mit Sektionaltor und Funkfernbedienung direkt am Eingang sowie **Aufzugsanlage** für das gesamte Objekt



**Kaltmiete: 1.200 € p.M.**  
zzgl. **200 €** Nebenkosten  
zzgl. **65 €** Garage  
**Vermietung erfolgt PROVISIONSFREI**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Moderne 3 Zimmer Wohnung im Herzen von Tiengen zu vermieten

Die zur Vermietung stehende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6-Parteienhaus in bevorzugter Wohnlage von Tiengen. Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug sowie ein ansprechend gestaltetes Treppenhaus, wodurch die Wohnung komfortabel und bequem erreichbar ist.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ein zeitloses Wohnambiente sowie einen durchdachten, gut geschnittenen Grundriss. Bereits beim Betreten entsteht ein freundlicher und heller Gesamteindruck, der durch die stimmige Materialauswahl und die klare Raumstruktur zusätzlich unterstrichen wird.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Raumgefühl und viel Tageslicht, wodurch eine offene und einladende Wohnatmosphäre entsteht. Von hier aus gelangt man direkt auf die gemütliche Terrasse, die zusätzlichen Freiraum schafft und zum Entspannen im Freien einlädt.

Die vorhandene Einbauküche ist modern und funktional ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Sie bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche und ermöglicht komfortables Kochen im Alltag.

Die beiden Schlafzimmer sind gut geschnitten und vielseitig nutzbar – ob als Schlaf-, Kinderzimmer oder Homeoffice. Durch ihre praktische Aufteilung lassen sich die Räume flexibel an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen. Die verbauten Bodenbeläge unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Wohnung und tragen zu einem angenehmen Wohngefühl bei.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und verfügt über eine bodentiefe Dusche sowie eine Badewanne. Eine klare Linienführung und eine stimmige Ausstattung sorgen für ein modernes und zugleich zeitloses Erscheinungsbild.

Ein Abstellraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner bietet zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung und erhöht den praktischen Wohnkomfort im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch eine PKW-Garage, die für 65,00 € monatlich angemietet werden kann.

Beheizt wird das Objekt über eine Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Eine professionelle Hausverwaltung inklusive Hausmeisterservice sorgt für einen dauerhaft gepflegten Gesamtzustand der Wohnanlage und ein angenehmes Wohnumfeld.



**Unser Fazit:** Diese sehr gepflegte Wohnung überzeugt durch ein harmonisches Wohnambiente, eine funktionale Ausstattung sowie eine attraktive Lage in Tiengen. Der durchdachte Grundriss und die angenehme Wohnatmosphäre bieten ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen. Ob für Paare, kleine Familien oder Berufstätige – hier bietet sich eine hervorragende Gelegenheit, ein Zuhause in einem gepflegten und gut angebundenen Wohnumfeld zu beziehen.

## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Tiengen – Eine Stadt mit historischer Innenstadt nahe der Schweizer Grenze

Mit knapp 8.000 Einwohnern bildet Tiengen gemeinsam mit Waldshut das Zentrum des Landkreises und übernimmt eine wichtige kulturelle sowie wirtschaftliche Funktion für die umliegenden Gemeinden. Die historische Innenstadt verbindet Tradition mit modernem Stadtleben und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.

Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie eine vielfältige Gastronomie mit Restaurants und Cafés prägen das lebendige Stadtbild. Im Bildungsbereich ist Tiengen hervorragend aufgestellt – von der Vorschule über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zum Gymnasium ist alles vor Ort vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl mit dem PKW als auch mit Bus und Bahn ist Tiengen bestens erreichbar. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders attraktiv für Grenzgänger. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken und nahegelegene Kliniken umfassend gewährleistet.



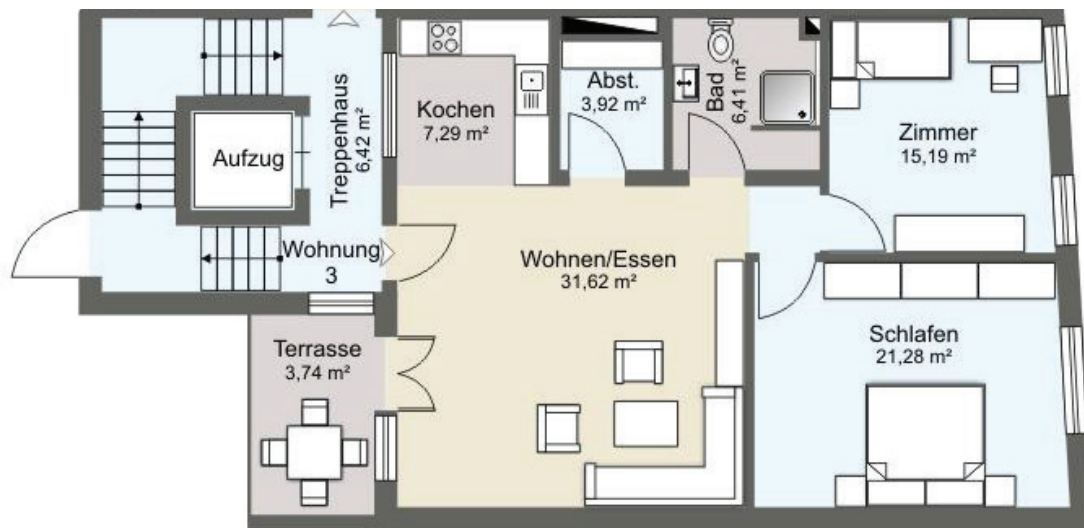






# GRUNDRISS

ca. 90 m<sup>2</sup>



\* Grundriss nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto: **SPÜRBAR ANDERS**



## Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



## Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



## Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungszustaus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



## Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



## Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

# UNSER TEAM PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



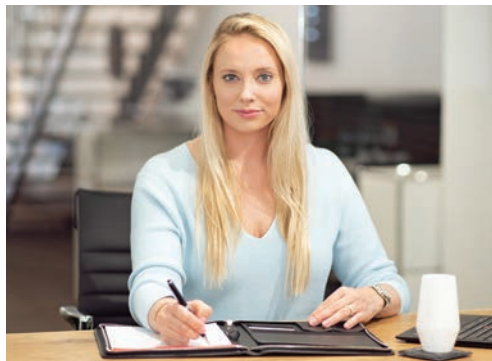
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**STEFAN HAUSER**

GESCHÄFTSFÜHRER



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



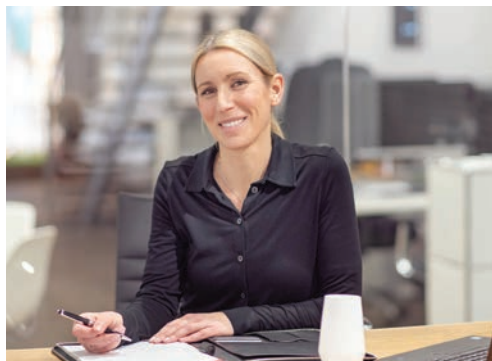
**NICLAS FURGER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**LEON KESSLER**

MARKETING & VERKAUF



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



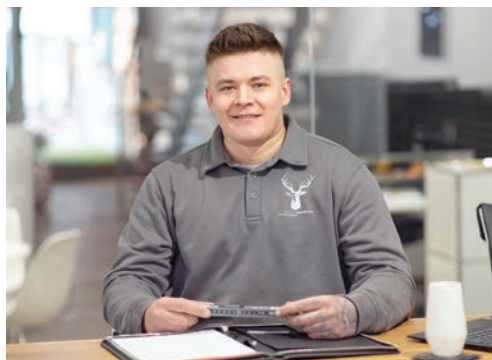
**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



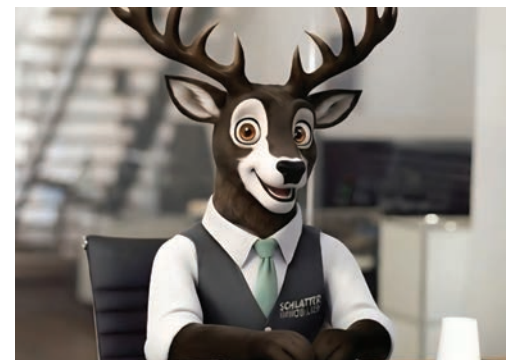
**WOJCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**KARL**

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### 1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

### 2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### 3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

### 4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklistenbasierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

## Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



## WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut  
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50  
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

